



## ORDENANZA No. 163-2021-AHHC

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *“derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.

El Concejo Metropolitano de Quito, la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial *“Regula Tu Barrio”*, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestiona procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado *“La Delicia, Sector Calle Quito”*, ubicado en la parroquia Checa, tiene una consolidación del 100%; al inicio del proceso de regularización contaba con 11 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 15 años de asentamiento, 12 lotes a fraccionar y 48 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial *“Regula tu Barrio”* gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento de los predios sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado *“La Delicia, Sector Calle Quito”*, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.



## ORDENANZA No. 163-2021-AHHC

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes: Nros. IC-O-2017-111 de 17 de abril de 2017 de la Comisión de Uso de Suelo; IC-O-2018-016 de 8 de enero de 2018, IC-COT-2020-076 de 14 de agosto de 2020, e IC-COT-2021-066, de 06 de agosto de 2021, expedidos por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

**Que,** el artículo 31 de la Constitución, expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

**Que,** el artículo 240 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”;*

**Que,** el artículo 266 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;*

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;*

**Que,** los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.”;*

**Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;



## ORDENANZA No. 163-2021-AHHC

- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa (...);”*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala que: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** el Libro IV.7., Título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el artículo 3681 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo 3695 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...);”*
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *“(...) Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas (...);”*



## ORDENANZA No. 163-2021-AHHC

- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 24 de noviembre del 2016, en la Administración Zonal Tumbaco, integrada por: Sr. Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador Zona Tumbaco; Srta. Viviana Chávez, Delegada del Departamento Jurídico Zona Tumbaco; Ing. Donny Aldean, Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Tumbaco; Arq. Víctor Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Pablo Salme, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 013-UERB-OC-SOLT-2016, de 21 de Septiembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: "La Delicia, Sector Calle Quito", a favor de sus copropietarios;
- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 092-AT-DMGR-2018, fecha 17 de abril del 2018, el mismo que determina: "**Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC La Delicia Sector Calle Quito" en general presenta **Riesgo Bajo Mitigable** frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son bajas, por lo que se espera poca o nula posibilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0038-OF, de 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "La Delicia Calle Quito" en general presenta remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones físicas en el **Riesgo Bajo Mitigable** frente a movimientos de terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son bajas, por lo que se espera poca o nula posibilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-2288-OF, de 20 de noviembre de 2020, emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, manifiesta que "... considerando que no existe cambios en las condiciones morfológicas del asentamiento y por lo tanto



## ORDENANZA No. 163-2021-AHHC

*en las condiciones de riesgo, esta Dependencia ratifica lo indicado en el Informe Técnico No. 092-AT-DMGR-2018 así como en el oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0038-OF.”;*

- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2020- 0793-O, de fecha 04 de noviembre de 2020, suscrito por el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Coordinador de Gestión Especial Catastral, informa lo siguiente: *“(…) Mediante inspección en situ realizada el día 4 de noviembre del 2020, en coordinación con los técnicos de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, al predio No. 785797, con clave catastral No. 12636-02-015, registrado en el catastro a nombre de Manuel Arcenio Peralta Gordillo, a fin de ratificar o rectificar la ubicación del mencionado predio. De la inspección y de la información proporcionada por los propietarios del bien inmueble se pudo determinar que el predio antes mencionado, corresponde a un lote que NO se encuentra dentro del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: LA DELICIA SECTOR CALLE QUITO.”;*
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión No. 102 extraordinaria, llevada a cabo el día jueves 05 de noviembre de 2020, resuelve retornar el expediente íntegro del Asentamiento a la Comisión de Ordenamiento Territorial para que, a través de la Unidad Especial Regula tu Barrio, y se realice las correcciones pertinentes con relación a la particularidad identificada por la Dirección Metropolitana de Catastros y demás actualizaciones pertinentes;
- Que,** mediante Informe Técnico de alcance al Informe No. 13-UERB-OC-SOLT-2016 de 06 de enero de 2021, el responsable técnico de la UERB OC, concluye que: *“Se debe puntualizar que, pese al cambio determinado por la Dirección Metropolitana de Catastros, con relación al número de predio 785797 por el número de predio 782280, el proyecto de regularización mantiene las mismas características técnicas con las que fue enviado para conocimiento del Concejo Metropolitano, por lo tanto, el proyecto conserva la misma propuesta de fraccionamiento y la misma implantación de vías/pasajes internos y colindantes.”;*
- Que,** mediante Resolución Nro. 022-COT-2021 (Delicia calle Quito), emitidas por la Comisión de Ordenamiento Territorial en la sesión Nro. 048-ordinaria, resolvió, que no es imprescindible contar con el Certificado de altura máxima de construcción permitida de edificaciones, para la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Delicia, Sector Calle Quito”, por cuanto la regularización es del suelo más no de construcciones, y por tanto continúe el proceso de regularización; y,
- Que,** mediante Informe Técnico en relación a las Resoluciones emitidas por la Comisión de Ordenamiento Territorial, suscrito por el Responsable Técnico de la UERB OC, manifiesta expone que: *“Según lo señalado en los párrafos anteriores, el “Certificado de altura máxima de construcción permitida de edificaciones”, es un requisito complementario para la obtención de la LMU (20) para la ejecución de intervenciones constructivas mayores, es decir para procesos constructivos de edificaciones. Cabe señalar que dentro de los requisitos contemplados en el Anexo 1, para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones, no se requiere de la obtención del “Certificado de altura máxima de construcción permitida de edificaciones.”*



## ORDENANZA No. 163-2021-AHHC

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

### ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA DELICIA, SECTOR CALLE QUITO”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 109626 y 782280, las vías y modificar la zonificación actual, sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia, Sector Calle Quito”, a favor de sus copropietarios.

**Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia, Sector Calle Quito”, ubicado en la parroquia Checa, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia, Sector Calle Quito”, ubicado en la parroquia Checa, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

**Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social.** - Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 4.- Especificaciones técnicas.** -

Número de predio	109626	782280
------------------	--------	--------





### ORDENANZA No. 163-2021-AHHC

<b>Zonificación actual:</b>	A1(A602-50)	A1(A602-50)
<b>Lote mínimo:</b>	600 m2.	600 m2.
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada	(A) Aislada
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU1) Residencial Urbano 1	(RU1) Residencial Urbano 1
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano
<b>Número de lotes</b>	12	
<b>Área útil de lotes</b>	4.170,09m2	
<b>Área de Pasajes</b>	466,30m2	
<b>Área de afectación vial (Macro lote)</b>	---	48,18m2
<b>Área bruta del terreno (Área Total )</b>	4.684,57m2	

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 12, signados del uno (1) al doce (12) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 109626, es la que consta en la Declaración Juramentada otorgada el 28 de marzo de 2017, ante la Notaria Cuadragésima Cuarta del Cantón Quito, Dra. Úrsula I. Solá Coello, de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 782280, es la que consta en la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.** - Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); Lote mínimo: 200m2; Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (RU1) Residencial Urbano 1; COS en Planta Baja: 80%, COS Total: 240%.

**Artículo 6.- Clasificación del Suelo.** - Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

**Artículo 7.- Exoneración del porcentaje del área verde.** - A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Delicia sector calle Quito", conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de Interés Social.

**Artículo 8.- Calificación de Riesgos.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia, Sector Calle Quito", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 092-AT-DMGR-2018, fecha 17 de Abril del 2018, el mismo que determina: "*Riesgo por movimientos en masa: el AHHC "La Delicia Sector Calle Quito" en general presenta **Riesgo Bajo Mitigable** frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones*



## ORDENANZA No. 163-2021-AHHC

*físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son bajas, por lo que se espera poca o nula posibilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas."*

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0038-OF, de 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad *"se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "La Delicia Calle Quito" en general presenta remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones físicas en el Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son bajas, por lo que se espera poca o nula posibilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas."*

*"Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación no sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC, debido a las condiciones reconocidas en la zona."*

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 9.- De las vías.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia, Sector Calle Quito", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 15 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan los pasajes con el siguiente ancho:

<b>Pasaje S/N</b>	3.10m
<b>Pasaje OE2H Ezequiel Sánchez</b>	(variable) 5.88m; 6.20m; 5.00m

**Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.** - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:





## ORDENANZA No. 163-2021-AHHC

Calzadas	100%
Agua Potable	50%
Alcantarillado	50%
Electricidad	50%

**Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de hasta ocho (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los propietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 del Código Municipal. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras. -** La Administración Zonal Tumbaco realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Tumbaco, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras. -** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los propietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia, Sector Calle Quito", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia, Sector Calle Quito", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. -** Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia, Sector Calle Quito", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;



## ORDENANZA No. 163-2021-AHHC

En caso de no inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 16.- De la partición y adjudicación.** - Se faculta al señor Alcalde para que, mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.** - La Administración Zonal Tumbaco queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura.

La Administración Zonal Tumbaco deberá notificar a los propietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal Tumbaco realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

**Artículo 18.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

### Disposiciones Generales

**Primera.** - Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

**Segunda.** - De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0038-OF, de 16 de enero de 2020, los propietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. 092-AT-DMGR-2018, fecha 17 de abril del 2018.

- Se dispone que mediante mingas comunitarias mantengan limpios los sumideros y alcantarillas de las calles internas para evitar afectación de la vía y las viviendas en caso de lluvias fuertes.



## ORDENANZA No. 163-2021-AHHC

- Se dispone que los propietarios/poseedores de los lotes donde el suelo es de tierra implementen sistemas adecuados de conducción de agua lluvia al interior de su predio para prevenir erosión y desgaste del suelo.
- Se dispone que los propietarios y/o poseedores actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHC “La Delicia Sector Calle Quito” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

**Disposición Final.** - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada en la Casa Comunal del Parque Primicias de la Cultura de Quito, ubicada en la Ciudadela Ibarra, en sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 21 de septiembre de 2021.

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

<b>CERTIFICADO DE DISCUSIÓN</b>
---------------------------------

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 102 extraordinaria, de 05 de noviembre de 2020; y, la sesión No. 174 ordinaria, de 21 de septiembre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

**EJECÚTESE:**

Dr. Jorge Yunda Machado

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



**ORDENANZA No. 163-2021-AHHC**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 de septiembre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración Formato:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-09-27	
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-09-27	